

Znalec:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica

Č.tel.: 0908 773 888, 0903 340 292

E-mail: pastierovicreality@gmail.com

Zadávatel:

ProAuctio s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská bystrica, IČO 45408441

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 06.08.2018

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 134/2018

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra KN-E parc.č. 468/2, trvalé trávne porasty o výmere 1052 m², k.ú. Vlkanová, obec Vlkanová, okres Banská Bystrica pre účely konkurzného konania.

Počet strán /z toho príloh/: 14 /z toho 6 strán príloh/

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra KN-E parc.č. 468/2, trvalé trávne porasty o výmere 1052 m², k.ú. Vlkanová, obec Vlkanová, okres Banská Bystrica.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok /rozhodujúci pre zistenie stavebnotechnického stavu/:
07.08.2018

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 09.08.2018

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na aktualizáciu znaleckého posudku zo dňa 06.08.2018.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 572, k.ú. Vlkanová - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 14.07.2017.
- Informatívna kópia z mapy určeného operátu, k.ú. Vlkanová - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 14.07.2017.

b/ Obstarané znalcom :

- Miestna obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 16.50 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Stavby

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

Základné postupy ohodnocovania:

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),

výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

metóda polohovej diferenciácie

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Východisková hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Príloha č.3 Vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá je v tomto prípade najobjektívnejšia. Použitie výnosovej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primerané výnosy formou prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 572, k.ú. Vlkanová

A: Majetková podstata:

Pozemky registra E

parc.č. 468/2, trvalé trávne porasty o výmere 1052 m²

B. Vlastníci:

Vlkanovské strojárne, a.s., Továrenská 1, Vlkanová, PSČ 976 31, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné právo pre pohľadávku Daňový úrad II. Banská Bystrica č.k. 851/320/57552/98/299 zo dňa 29.10.1998 - 140/98

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 07.08.2018.

d/ Technická dokumentácia :

K hodnotenej nehnuteľnosti /pozemok/ sa technická dokumentácia nenachádza.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený pozemok registra KN-E je evidovaný v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 572, k.ú. Vlkanová vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Banská Bystrica pre k.ú. Vlkanová, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

f/ Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky registra E

- parc.č. 468/2, trvalé trávne porasty o výmere 1052 m²

g/ Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený pozemok sa nachádza v obci Vlkanová, okres Banská Bystrica, vedľa Továrenskej ulice. Obec Vlkanová má 1320 obyvateľov /údaj k 31.12.2017/ a leží cca 4 km od krajského mesta Banská Bystrica smerom na Zvolen. V blízkom okolí hodnoteného pozemku sa nachádzajú železničná trať a stanica Vlkanová, plochy bývalého športového ihriska, v širšom okolí výstavba bytových domov, rodinných domov a priemyselných areálov na Továrenskej ulici, v obci je základná občianska vybavenosť a služby. Pozemok leží v okrajovej časti obce, je tvorený úzkym pásom pri okraji miestnej vedľajšej komunikácie vedúcej medzi železničnou traťou a plochou bývalého ihriska smerom do areálu firmy ATAK s.r.o.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je na liste vlastníctva charakterizovaný ako trvalé trávne porasty v zastavanom území obce, tvorí ho úzky pás okraja vedľajšej cestnej komunikácie vedúcej súběžne zo železničnou traťou, pozemok na stavebné účely nie je využiteľný.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné právne riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti. Na liste vlastníctva je zapísané záložné právo pre pohľadávku Daňového úradu Banská Bystrica.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
468/2	trvalý tráv. porast	1052	1052,00	1/1	1052,00

Obec:

Vlkanová

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 30,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,05
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,95 * 0,85 * 0,90 * 1,05 * 1,00 * 1,00$	0,6105
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 0,6105$	4,87 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,052,00 \text{ m}^2 * 4,87 \text{ €/m}^2$	5 123,24 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra KN-E parc.č. 468/2, trvalé trávne porasty o výmere 1052 m², k.ú. Vlkanová, obec Vlkanová, okres Banská Bystrica pre účely dobrovoľnej dražby.

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky registra E	468/2	1 052,00

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

a/ Rekapitulácia všeobecnej hodnoty

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky registra E - parc. č. 468/2 (1 052 m ²)	5 123,24
Všeobecná hodnota celkom	5 123,24
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	5 100,00

Slovom: Päťtisícsto Eur

V Banskej Bystrici dňa 9.8.2018

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku.
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Fotodokumentácia